Código Seguro De Verificación	wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:28
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==		

Código Seguro De Verificación	gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:17:21
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==		

metrovacesa

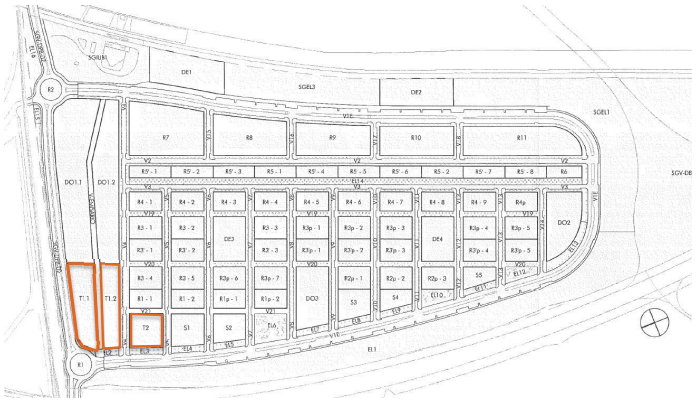
DOCUMENTO V. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es modificar las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación, previstas en las normas urbanísticas del planeamiento de desarrollo vigente para materializar las viviendas protegidas, que en virtud del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, podrán autorizarse como uso alternativo al previsto en las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 del Sector "SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR" de Sevilla, de acuerdo con una ordenación y distribución del volumen edificable que aseguren su correcta adecuación e integración en el tejido urbano circundante.

2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ubicación y delimitación de los terrenos que comprende el Estudio de Detalle aparecen grafiados en los planos del presente Estudio de Detalle tratándose de las parcelas residenciales T-1.1, T-1.2 y t-2 del el Estudio de Detalle de las parcelas D01 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur".



Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector "SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR"

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el reajuste de las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación protegidas para una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano para las viviendas protegidas que en virtud del Decreto -Ley 1/2025 pueden autorizarse como uso alternativo al previsto para las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 del sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", concurriendo las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela:

Las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 son aptas para la construcción de viviendas, tienen la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, y están localizadas en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso:

El uso alternativo de vivienda protegida se implanta en la totalidad de las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación:

La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

d) Régimen urbanístico:

A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

(IA) FACTOR(IA)

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, 26, Portal 2, 1ºA Módulo 3 . 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13. factor-ia@factor-ia.com

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación wsNp9EQMTQWHVHzk18QRdg==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wsNp9EQMTQWHVHzk18QRdg==
Estado Firmado
Fecha y hora 20/07/2026 13:21:28
Página 2/5

Código Seguro De Verificación gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==
Estado Firmado
Fecha y hora 26/06/2026 11:17:21
Página 2/5

4. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS

Las nuevas condiciones de posición de la edificación se describen en el plano 04. Ordenanza gráfica. Estado propuesto. En este plano se actualiza el área de movimiento del uso alternativo residencial vivienda protegida, ajustando los parámetros volumétricos respecto de las determinaciones del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR" y del Estudio de Detalle de las parcelas DO1 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR".

5. RESERVA DOTACIONAL DECRETO-LEY 1/2025

De acuerdo con el artículo 2, apartado 3d) del Decreto-ley 1/2025, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

El nivel dotacional existente del PGOU de Sevilla vigente para el suelo urbano de la ciudad, según lo calculado por la propia Gerencia Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla en la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, se establece en 4,5623 m^2s/hab. para las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes.

A efectos del cálculo dotacional, el incremento poblacional que se produce con el cambio de uso en las parcelas se ha calculado según la disposición adicional primera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Por tanto, para el incremento de población por el uso alternativo residencial, deberá reservarse dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes en una superficie total de suelo superior a 2.277,50 m^2s.

La reserva dotacional prevista total en las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 es de 2.922,86 m^2s.

RESERVA DOTACIONAL							
IDENTIFICACIÓN	Uso alternativo	Mª TECHO	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	NIVEL DOTACIONAL	RESERVA DOTACIONAL MÍNIMA (m^2s)	Reserva dotacional Decreto-Ley 1/2025
T-1.1	Residencial Vivienda protegida	9.345,00	93	223,20	4,5623	1.018,31	797,29
T-1.2	Residencial Vivienda protegida	7.000,00	70	168,00	m^2s/hab	766,47	770,96
T-2	Residencial Vivienda protegida	4.466,00	45	108,00		492,73	1.354,61
						2.277,50	2.922,86

Por tanto, la reserva dotacional prevista en las tres parcelas supera la reserva dotacional mínima necesaria de acuerdo con el Decreto-Ley 1/2025.

6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas para las parcelas del presente Estudio de Detalle se describen a continuación:

Estado actual

CONDICIONES ACTUALES DE ORDENACIÓN				
IDENTIFICACIÓN	USO	Mª SUELO	Mª TECHO	ALTURAS
T-1.1	TERCIARIO	6.775,98	9.345,00	V
T-1.2	TERCIARIO	5.026,33	7.000,00	V
T-2	TERCIARIO	3.564,38	4.466,00	V

Estado propuesto

CONDICIONES PROPUESTAS DE ORDENACIÓN								
IDENTIFICACIÓN	USO	Uso alternativo	Mª SUELO	Reserva dotacional Decreto-Ley 1/2025	Mª TECHO	Nº MÁX. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	ALTURAS
T-1.1	TERCIARIO	Residencial Vivienda protegida	6.775,98	797,29	9.345,00	133	Edificación abierta	V
T-1.2	TERCIARIO	Residencial Vivienda protegida	5.026,33	770,96	7.000,00	100	Edificación abierta	V
T-2	TERCIARIO	Residencial Vivienda protegida	3.564,38	1.354,61	4.466,00	63	Edificación abierta	V

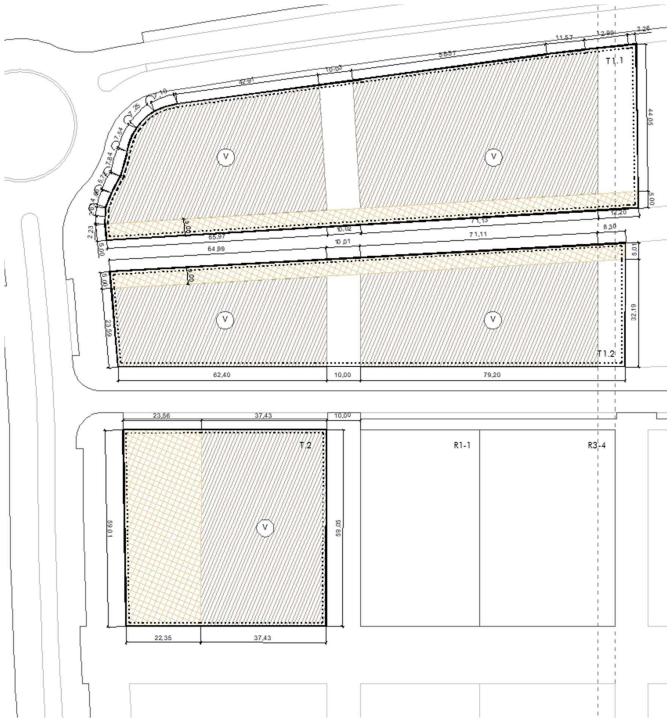
En cuanto a la normativa urbanística, se atenderá a lo recogido en las condiciones particulares del Plan Parcial del SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR", así como a lo estipulado en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

La localización de la reserva dotacional que, en el marco del Decreto-Ley 1/2025, es necesario implantar se grafía en el plano 04. Ordenanza gráfica. Estado propuesto.

El número máximo de viviendas por parcela se ha calculada según el art. 2.3.c) del Decreto Ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Sevilla, junio de 2026



ALINEACIONES		
DELIMITACIÓN E.D		
ALINEACIÓN EXTERIOR		
RESERVA DOTACIONAL DECRETO LEY 1 / 2025		
ÁREA DE MOVIMIENTO		

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

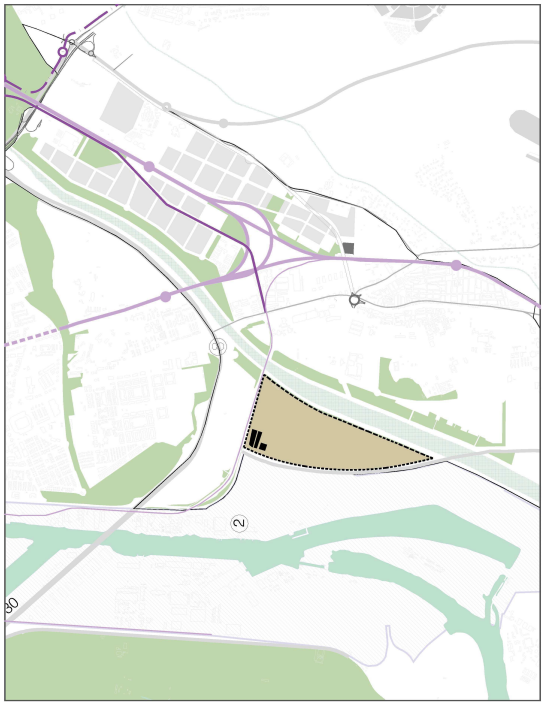
José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

(IA) FACTOR(IA)
Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, 26, Portal 2, 1ºA Módulo 3 . 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13. factor-ia@factor-ia.com

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación: wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 3/5
Fecha y hora: 20/07/2026 13:21:28
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==

Código Seguro De Verificación: gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==
Firmado Por: Juan de la Rosa Bonson
Observaciones:
Página: 3/5
Estado: Firmado
Fecha y hora: 26/06/2026 11:17:21
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gWijWLOpvAPPkr0ckml5Zg==





Promotor: metrovacesa

Consultor: (IA) FACTORÍA

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS T1.1, T1.2 Y T2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR". SEVILLA

Nº DE PLANO 01

R.E.

Plano: PLANO DE SITUACIÓN

Escala varias

Junio 2.026

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gWijWLOpvAFPkr0ckml5Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:17:21
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gWijWLOpvAFPkr0ckml5Zg==		

Código Seguro De Verificación	wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:28
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gWijWLOpvAFPkr0ckml5Zg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:17:21
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gWijWLOpvAFPkr0ckml5Zg==		

Código Seguro De Verificación	wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:28
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wsNp9EQMTQWHVHzki8QRdg==		